

MATRÍCULA Nº

99337

Data 26 de outubro de 2012

Oficial

FLS

1

99.337

MATRÍCULA NºCOMARCA DE RONDONÓPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO**REGISTRO DE IMÓVEIS**

LIVRO 2

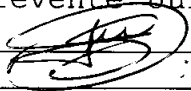
REGISTRO GERAL

DALVA DORNELA LIMA DE ALMEIDA
REGISTRADORA E TABELÁ INTERNA
PORTARIA CGJ nº 18/2021 - Dle nº 10911/2021

Prenotação n. 244.353, em 24 de outubro de 2012.

Apartamento n. 201, localizado no segundo pavimento do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL VITÓRIA", sito na rua Mato Grosso, n. 1.435, edificado sobre o lote n. 06 da quadra n. 113, do loteamento denominado "CIDADE SALMEN", zona urbana desta cidade, composto de sala estar/jantar com acesso a sacada, cozinha, área de serviço, circulação, uma suíte mais dois quartos e banheiro social. O apartamento possui uma área privativa de 104,12m² e 19,01m² de áreas comunitárias perfazendo 123,11m² de área total, sua fração ideal de terreno é de 0,1663. É vinculado ao apartamento o box 03 composto por duas vagas de garagem uma na frente da outra, que faz divisa pela frente com o corredor de circulação para o depósito, à direita com o box 04, à esquerda com o box 02, e fundo com a área de circulação de veículos, localizadas no térreo sob o primeiro pavimento, com área total de 19,12m².

PROPRIETÁRIO: JOSÉ EMILIO ALVES, brasileiro, motorista, filho de Adelino José Alves e Thereza Cardoso Alves, nascido aos 12/11/1962, na cidade de Andradinha-SP, portador da cédula de identidade RG n. 382.397-SSP/MT, inscrito no CPF/MF sob o n. 304.108.191-15 casado com ZILDINETE MOREIRA DE VASCONCELOS ALVES, brasileira, advogada, filha de José Sebastião de Vasconcelos e Maria Moreira de Vasconcelos, nascida aos 10/05/1966, portadora da cédula de identidade RG n. 0475625-8-SJ/MT, inscrita no CPF/MF sob o n. 353.490.771-04, no regime de comunhão de bens, no dia 26/11/1988, conforme certidão de casamento extraída do assento n. 136, lavrado às fls. 68vº do livro 02-Baux., e Pacto Antenupcial lavrado às fls. 149 do livro n. 09, no Cartório de Paz do Distrito de Vila Operária, neste município, registrada no S.R.I. desta comarca sob o n. 15.872, residente e domiciliado na rua Raimundo de Matos n. 1050, Santa Cruz, nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n. 56.225, livro 02, desta Serventia Registral. Emolumentos R\$ 47,90. Assinado à época pela Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero. O Oficial Substituto

 **DANILO BESSA SANTOS.**

R.1/99.337, em 29/04/2014. Prenotação n. 269.088 em 08/04/2014.

COMPRA E VENDA: Pela Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 26 de Março de 2014, às fls. 124/124v do livro n. 189-E, das notas do Segundo Tabelionato de Notas e Registro Civil das Pessoas Naturais de Rondonópolis-MT, pelo preço de R\$ 150.000,00 os proprietários JOSÉ EMILIO ALVES, motorista, filho de Adelino José Alves e Thereza Cardoso Alves, nascido em Andradinha-SP, aos 12/11/1962, portador da cédula de identidade RG n. 382.397-SSP/MT e inscrito no CPF/MF sob o n. 304.108.191-15, e sua esposa ZILDINETE MOREIRA DE VASCONCELOS ALVES, advogada, filha de José Sebastião de Vasconcelos e Maria Moreira de Vasconcelos, nascida em Rondonópolis-MT, aos 10/05/1966, portadora da cédula de identidade RG n. 0475625-8-SJ/MT e inscrita no CPF/MF sob o n. 353.490.771-04, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, aos 26/11/1988, conforme certidão de casamento sob n. 136, lavrado às fls. 68vº do livro 02-B-aux., e Escritura Pública de Pacto Antenupcial datada aos 21/10/1988, lavrada às fls. 149 do livro n. 09, ambas das no Notas do Cartório de Paz do Distrito de Vila Operária, nesta Comarca, registrada aos 12/07/2006, no livro n. 03-auxiliar, sob o Registro n. 15.872, do 1º Tabelionato de Notas e Registro Geral de Imóveis desta Comarca, residentes e domiciliados na rua Raimundo de Nunes de Aguiar, n. 172, Residencial Adonai, Vila Aurora II, nesta cidade, **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula, com inscrição Municipal sob n. 1097032, para **PABLO GUZ**

MATRÍCULA Nº

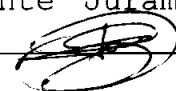
99337

Data 26 de outubro de 2012

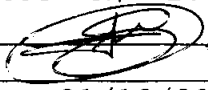
Oficial

FLS

1

ALVES, brasileiro, empresário, filho de Armando Alves e Eugenia Guz Alves, nascido em Campo Mourão-PR, aos 30/11/1979, portador da CI/RG n. 1167635-3-SSP/MT, inscrito no CPF/MF sob n. 690.283.461-04, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Mato Grosso, quadra 113, casa 06, Planville, casado com **RAQUEL SILVA GUIMARÃES**, brasileira, engenheira sanitaria, filha de Rafael Arcanjo Guimarães e Geraldina Benedita Silva Guimarães, nascida em Cuiabá-MT, aos 06/10/1978, portadora da CI/RG n. 02080001-SSP/MT e inscrita no CPF/MF sob n. 850.557.351-04, no regime de comunhão parcial de bens, no dia 19/06/2008, conforme certidão n. 3231, lavrada às folhas n. 164, do livro B-70, do Cartório do 2º Tabelionato de Notas e Registro Civil das Pessoas Naturais de Rondonópolis-MT; sem condição suspensiva ou resolutiva. Valor da avaliação R\$ 170.000,00 - Emolumentos: R\$ 3.116,60. Assinado à época pela Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero. O Oficial Substituto  **DANILO BESSA SANTOS**.

R.2/99.337 em 21/10/2022. Prenotação sob n. 418.230, em 17/10/2022.

COMPRA E VENDA: Pelo Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema de Financiamento da Habitação n. 1.4444.1946833-4, firmado aos 07 de outubro de 2022, em Rondonópolis-MT, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, pelo preço de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), sendo composto mediante a integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$ 320.000,00; Recursos próprios: R\$ 80.000,00, os proprietários PABLO GUZ ALVES, nacionalidade brasileira, nascido em 30/11/1979, empresário, filho de Eugenia Guz Alves e Armando Alves, e-mail: pablo@carreratransportes.com, portador de carteira de identidade n. 11676353-SSP/MA, expedida em 14/02/2018 e do CPF n. 690.283.461-04, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão de casamento lavrada sob n. 3231 às fls. 164 livro B-70 em 19/06/2008 no 2º Tabelionato de Notas e Registro Civil das Pessoas Naturais de Rondonópolis-MT e sua cónjuge RAQUEL SILVA GUIMARÃES, nacionalidade brasileira, nascida em 06/10/1978, engenheiro, filha de Geraldina Benedita Silva Guimarães e Rafael Arcanjo Guimarães, e-mail: raquel_gui@hotmail.com, portadora do RG n. 02080001-SESP/MT, expedida em 14/02/2018 e do CPF n. 850.557.351-04, residentes e domiciliados na rua Mato Grosso, n. 1435, Ap. 201, Cidade Salmen em Rondonópolis-MT; **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula, com inscrição municipal sob n. 1097032, para **FABIO GUZ ALVES**, nacionalidade brasileira, nascido em 10/08/1983, empresário, filho de Eugenia Guz Alves e Armando Alves, e-mail: guzalves@gmail.com, portador da CNH n. 0199462054-DETRAN/MT, expedida em 09/10/2020 e do CPF n. 002.723.351-00, solteiro, e declarou não conviver em união estável, residente e domiciliado na rua Mato Grosso, n. 1435, Apto 101, Planville, Cidade Salmen em Rondonópolis-MT. **Beneficiado pelo art. 290 da Lei 6.015/73, com desconto de 50% nos emolumentos** R\$ 2.611,65. Selo Digital BUB 96180. O Oficial Substituto  **DANILO BESSA SANTOS**.

Av.3/99.337, em 21/10/2022. Prenotação n. 418.230, em 17/10/2022.

Faz-se a presente averbação para constar que anexo ao contrato apresentou: a **Guia do ITBI** sob n. 4324/2022 - DAM 28035351717110287, paga no valor de R\$ 3.200,00 em 14/10/2022, calculado 0,50% sobre a parte financiada R\$ 320.000,00, e 2,00% sobre parte normal R\$

MATRÍCULA Nº

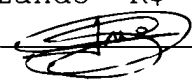
99337

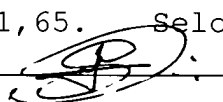
Data 26 de outubro de 2012

Oficial

FLS

1-A

80.000,00; Totalizando R\$ 400.000,00; **Certidão Negativa de Débitos Imóvel - CND** n. 1097032/2022, emitida pela Secretaria Municipal de Receita desta cidade, às 16:36:57 do dia 20/10/2022, via internet; **Declaração de Quitação das Taxas Condominiais**, subscrita por Pablo Guz Alves em 14/10/2022. Emolumentos R\$ 16,50 cada, praticado 03 atos, totalizando R\$ 66,00. Selo Digital BUB 96182. O Oficial Substituto  **DANILO BESSA SANTOS**.

R.4/99.337 em 21/10/2022. Prenotação sob n. 418.230, em 17/10/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo mesmo contrato que deu origem ao registro n. 2, na presente matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de Credora/Fiduciária, concede a **FABIO GUZ ALVES**, acima qualificado, designado Devedor/Fiduciante, um financiamento no valor de R\$ 320.000,00 constante na letra "B6", destinado a completar o preço da compra do imóvel ora adquirido **Condições do Financiamento:** Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de Imóvel Usado; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do saldo devedor: TR; Enquadramento: SFH; Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): não se aplica; Valor Total da Dívida (Financiamento): R\$ 320.000,00; Valor da garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de Venda em Público Leilão: R\$ 400.000,00; Prazo Total (meses): 420 Amortização (meses): 420; Taxa de Juros % (a.a): Nominal - Efetiva; Taxa Juros Balcão: 8.6395 e 0.7176 8.9900 e 0.7200; Taxa Juros Reduzida: 8.6026 e 0.7145 8.9500 e 0.7169; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j) Taxa de Juros Balcão: R\$ 3.065,77 Taxa de juros Reduzida: R\$ 3.055,93; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 75,68; Tarifa de Administração de Contrato Mensal-TA: R\$ 25,00; Total: R\$ 3.166,45 R\$ 3.156,61; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/11/2022; Reajuste dos Encargos: De acordo com item 4. Forma de pagamento na Data da Contratação: debito em conta corrente; Condições Específicas Aplicáveis são as constantes no contrato na letra L. **GARANTIA - Em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, o Devedor/Fiduciante ALIENA à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel ora transacionado, nos termos da Lei 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições do presente contrato. Beneficiado pelo art. 290 da Lei 6.015/73, com desconto de 50% nos emolumentos R\$ 2.611,65. Selo Digital BUB 96180. O Oficial Substituto**  **DANILO BESSA SANTOS**.

Av.5/99.337, em 21/10/2022. Prenotação sob n. 418.230, em 17/10/2022. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO -** Pela Cédula de Crédito Imobiliário n. 1.4444.1946833-4, série 1022, emitida em 07 de outubro de 2022, nos termos da Lei 10.931 de 02/08/2004, faz-se a presente averbação para constar que as condições gerais da dívida objeto do **R.4**, passam a ser as seguintes: Garantia - Tipo: Real; Modalidade: Alienação Fiduciária; Valor do crédito: R\$ 320.000,00; Data base: 07/10/2022; Condição da Emissão: Integral e Cartular; Condições Gerais da Dívida: Prazo, em meses - Total: 420; Amortização: 420; Carência: 0; Data do vencimento do primeiro encargo: 10/11/2022; Valores, em reais - Total

MATRÍCULA Nº

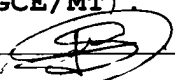
99337

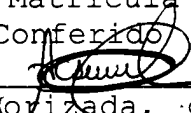
Data 26 de outubro de 2012

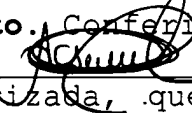
Oficial

FLS

1

da dívida: R\$ 320.000,00; Garantia: R\$ 400.000,00; Total da parcela: R\$ 3.166,45; Seguros de Morte e Invalidez Permanente: R\$ 49,28; Seguros de Danos Físicos ao Imóvel: R\$ 26,40; Taxa de juros: Nominal 8.6395% a.a. Efetiva 8.9900% a.a.; Forma de reajuste: mensal; Taxa de juros - Moratórios: 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; Remuneratórios: 8.6395% a.a.; Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao ato da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; Local de pagamento: Rondonópolis-MT. **Emolumentos gratuito (art. 234 da CNGCE/MT)**. Selo Digital BUB 96184. O Oficial Substituto  **DANILO BESSA SANTOS.**

AV-06/99.337, em 06/03/2026. **AVERBAÇÃO DO CNM:** Procede-se a esta averbação, de Ofício, por força do disposto no Artigo 330 do Provimento 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, para constar o Código Nacional de Matrícula - **C.N.M. 063297.2.0099337-25. Emolumentos: (Isento).** Conferido e digitado por Estefany Camila da Silva Santos. Eu,  **ADRIELLE CRISTHIANA DA SILVA RIBEIRO**, Escrevente Autorizada, que o fiz constar e assino. **SELO DIGITAL CKL 68100.**

AV-07/99.337, em 06/03/2026. **SANEAMENTO DO Nº DAS FICHAS:** Procede-se a presente averbação ex-officio, a fim de retificar a sequência do número atribuído às fichas, **fazendo constar o número correto desta ficha, qual seja: ficha nº 2**, visando resguardar os princípios que norteiam os atos de registro, quais sejam: Segurança, Eficácia e Continuidade, tudo conforme autoriza o Art. 213, inciso I, "a" da Lei 6.015/73. **Emolumentos: Isento.** Conferido e digitado por Estefany Camila da Silva Santos. Eu,  **ADRIELLE CRISTHIANA DA SILVA RIBEIRO**, Escrevente Autorizada, que o fiz constar e assino. **SELO DIGITAL CKL 68103.**

PROTOCOLO N. 482.879 do livro n. 1, às 11hs58min do dia 25/02/2026. **AV-08/99.337**, em 06/03/2026. **IMÓVEL:** O mesmo anteriormente descrito e caracterizado, localizado no **CEP: 78.705-277. TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Nos termos do Requerimento datado de 24/02/2026, procede-se à presente averbação para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel em nome da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 759/1969, alterado pelo Decreto-Lei n. 1.259/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seu procurador **MILTON FONTANA**, brasileiro, casado, economiário, portador da Carteira de Identidade RG n. 1.616.101-7-SSP/SC, inscrito no CPF sob o n. 575.672.049-91, nos termos do Substabelecimento de Procuração lavrado aos 17/04/2025, fl. 200, livro n. 3623-P, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos da Comarca de Brasília-DF, tendo em vista que a seu requerimento fiz intimar o devedor fiduciante **FABIO GUZ ALVES**, já qualificado, para satisfazer no prazo de quinze dias as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que o fiduciante tenha purgado a mora. **De acordo com o Art. 27 da Lei 9.514 de 20/11/97, este imóvel deverá**

MATRÍCULA Nº	DATA	CNM 063297.2.0099337-25	FICHA
99.337	26 de Outubro de 2012	O Oficial	3

ser objeto de público leilão. VALOR DA TRANSAÇÃO: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). VALOR FISCAL: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Guia n. 3141/2026, pago no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), em 19/02/2026, conforme comprovante emitido pela Caixa Econômica Federal. DOCUMENTOS APRESENTADOS: a) Certidão Negativa de Débitos Municipais, Relativo aos Tributos e à Dívida Ativa do Imóvel sob n. 12851/2026, emitida as 20/02/2026, pela Prefeitura Municipal de Rondonópolis-MT, válida até 21/04/2026; b) Certidão de Matrícula n. 99.337, emitida em 06/03/2026 por este RGI, válida por 30 (trinta) dias. Feita a consulta ao site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 06/03/2026, com resultado positivo em nome da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ n. 00.360.305/0001-04 - hash n. jgvfuyrbu3, protocolo n. 202603.0315.04539619-IE-183 - referente a matrícula específica n. 57.789, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão-SC - processo n. 5007718-81.2024.4.04.7207 da 1ª Vara Federal de Tubarão-SC, a qual não obsta a consolidação da propriedade, nos termos do § 11º do art. 27 da Lei 9.514/97; e com resultado negativo em nome de FABIO GUZ ALVES - CPF n. 002.723.351-00 - hash n. 87rkhz00qx. A informação negativa não significa inexistência de indisponibilidades decretadas anteriormente à 14/08/2014, na forma do Provimento CNJ n. 188/2024, de 04/12/2024. Emitida DOI. Emolumentos: R\$ 6.948,45 (seis mil, novecentos e quarenta e oito reais e quarenta e cinco centavos). Conferido e digitado por Estefany Camila da Silva Santos. Eu, Adrielle Cristhiana da Silva Ribeiro, ADRIELLE CRISTHIANA DA SILVA RIBEIRO, Escrevente Autorizada, que o fiz constar e assino. SELO DIGITAL CKL 68105.

Cartório 1º Ofício - Serviço Registral de Imóveis
Suelene Cock Corrêa
Registradora Interina

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE

Certifica que a presente cópia é reprodução fiel, integral da matrícula constante desta serventia; Certifica ainda que o ônus, ônus, ônus de ações reais/hipotecárias e alienações, constam na própria matrícula, sendo assim esta é uma certidão de propriedade, ônus, ações reais/hipotecárias e alienações. Tudo conforme descrito nos parágrafos 1º e 11º do art. 19 da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 14.282/22. Rondonópolis-MT, 13 de março de 2026.
Código do(s) Ator(es):
Selo Digital: CKL 71044 Valor: 0,00
Consulte no site: www.tjmt.jus.br/selos
Válido por 30(trinta) dias



Dados do Certificado:
Luana de Souza Ferreira
Registradora Substituta
Versão: V3
Número de série: 2f7613669a7448281
Algoritmo de assinatura: sha256RSA
Algoritmo de hash de assinatura: sha256
Emissor: CN AC RITA CERTIFICADO DIGITAL CO OU = AC SAFEWEB O = ICP - Brasil C = BR
Válido a partir de: segunda-feira, 1 de abril de 2024 13:41:25
Válido até: quinta-feira, 1 de abril de 2027 13:41:25